Stadt | Friesoythe

Fachbereich 3
verantwortlich: **Klaus Sandmann**
Datum: 25.05.2022

Beschlussvorlage **Nr.: BV/153/2022 / öffentlich**

Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Edewechterdamm", 2. Änderung

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag:
Gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) wird zur Sicherung der Planung für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“, 2. Änderung, eine Veränderungssperre beschlossen. Dem vorgelegten Entwurf der Veränderungssperre wird zugestimmt.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung und hat folgenden Inhalt:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt werden,
- erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Friesoythe.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baulich genehmigt wurden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden gem. § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 BauGB).

Sach- und Rechtsdarstellung:
Bereits in der Planungs- und Umweltausschusssitzung am 29.11.2021 sowie in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 08.12.2021 wurde das Bauvorhaben „Neubau von zwei Arbeitnehmerwohnheimen für 50 bzw. 42 Bewohner für die Unterbringung in Appartements sowie die Anlegung von Einstellplätzen“ intensiv beraten (s. BV/316/2021). Betroffen ist das Flurstück 79/18 im Eckbereich Altenoyther Straße/Straße „Südlich Küstenkanal“ (ehem. Gaststätte Duhme). Unisono ist man der Meinung, dass das Vorhaben der bestehenden Siedlungsstruktur des kleinen Ortes Edewechterdamm widerspricht. Das Bauvorhaben und die Nutzung sind überdimensioniert; das Entstehen städtebaulicher Spannungen und nachbarschaftlicher Konflikte ist vorprogrammiert. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern, sollten die planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente genutzt werden, das zu verhindern; eine Veränderungssperre sollte erlassen werden. Einzelheiten sind der in der Anlage beigefügten Beschlussvorlage B/316/2021 sowie der Niederschrift aus der Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 29.11.2021 zu diesem Tagesordnungspunkt zu entnehmen.

Zum Wesen der Veränderungssperre:
Mithilfe der Veränderungssperre nach § 14 BauGB kann die Genehmigung einer Baumaßnahme, welche den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen widerspricht, verhindert werden.
Für eine gültige Veränderungssperre muss der Beschluss zur Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes (hier: 2. Änderung Bebauungsplan 106) beschlossen und bekannt gemacht worden sein. Parallel wird die Veränderungssperre aufgestellt und bekannt gemacht.

Die Laufzeit einer Veränderungssperre ist terminiert auf zwei Jahre. Diese Frist kann um max. zwei Jahre verlängert werden.

Der willkürliche Erlass einer Veränderungssperre ist nicht zulässig. Die Durchsetzung einer Veränderungssperre lediglich mit der Begründung, ein Bauvorhaben zu verhindern, ist nicht opportun; grundsätzlich ist eine grobe baulich-planerische Vorstellung erforderlich.

Stehen öffentliche Belange nicht entgegen, können von der Veränderungssperre Ausnahmen zugelassen werden (z. B. wenn die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses geplant wäre).

Der Satzungsentwurf der Veränderungssperre ist in der Anlage beigefügt.

Weitere Informationen können in der Sitzung gegeben werden.

Finanzierung:

- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen
- ☐ Gesamtausgaben in Höhe von €
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☐ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen
BV/316/2021, Niederschrift PUK vom 29.11.2021 zur BV/316/2021, Entwurf Veränderungssperre (1 Datei)

Bürgermeister